

Documenti da fornire al Notaio

Divisione

La documentazione varia in base all'origine della comunione, alla natura dei beni e alle assegnazioni concordate. È sufficiente trasmettere inizialmente i documenti e le informazioni disponibili: lo Studio indicherà le eventuali integrazioni necessarie.

Documenti dei conviventi

- documento di identità in corso di validità e codice fiscale di ciascun convivente;
- indirizzo di residenza, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale PEC;
- indicazione dello stato civile e, se coniugati o uniti civilmente, del regime patrimoniale;
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificato di stato libero o documentazione relativa all'unione civile, quando richiesta;
- eventuali convenzioni matrimoniali, accordi di separazione, provvedimenti di divorzio o contratti di convivenza rilevanti;
- per cittadini non italiani, indicazione della cittadinanza e documenti esteri o relativi al soggiorno in Italia, quando necessari;
- se una parte interviene tramite rappresentante, procura speciale in originale o copia autentica e documenti del procuratore;
- dati e documenti necessari per gli adempimenti antiriciclaggio e, quando applicabile, per l'identificazione del titolare effettivo.

Origine della comunione e progetto di divisione

- indicazione dell'origine della comunione: successione, acquisto congiunto, donazione, scioglimento di comunione legale, accordo familiare o altro titolo;
- indicazione delle quote attualmente spettanti a ciascun convivente;
- elenco completo dei beni, diritti, crediti, debiti e rapporti compresi nella massa da dividere;
- descrizione delle assegnazioni desiderate e degli eventuali beni che dovranno restare in comunione;
- indicazione del valore attribuito ai singoli beni e delle quote spettanti, con eventuali perizie o relazioni di stima;
- copie di accordi, proposte di divisione, transazioni, scritture private o corrispondenza già intercorsa tra i conviventi;
- documentazione relativa a controversie, domande giudiziali, mediazioni o procedimenti pendenti riguardanti la comunione.

Titoli di provenienza e formazione della massa

- atti di acquisto, donazione, permuta, divisione, conferimento o altri titoli di provenienza dei beni;
- documenti relativi a successivi acquisti o atti che abbiano modificato le quote dei conviventi;
- in presenza di più comunioni o masse distinte, documentazione completa relativa a ciascun titolo e alle rispettive quote;
- eventuali sentenze, decreti, verbali di conciliazione o provvedimenti che abbiano inciso sulla titolarità dei beni;
- documentazione relativa a ipoteche, pignoramenti, sequestri, usufrutti, servitù, vincoli o altri diritti di terzi.

Divisione ereditaria

- certificato di morte e dati anagrafici completi del defunto;
- certificato di stato di famiglia storico o dichiarazioni sostitutive utili a individuare gli eredi;
- dichiarazione di successione, ricevuta di presentazione, voltture catastali ed eventuali dichiarazioni integrative o sostitutive;
- copia del testamento e verbale di pubblicazione, eventuale certificato successorio europeo o altri atti successori;
- atti di accettazione, rinuncia, accettazione con beneficio d'inventario o provvedimenti relativi all'eredità giacente;
- inventari, elenchi dei beni, certificazioni bancarie, documentazione di crediti, debiti e passività ereditarie;
- copia degli atti di donazione effettuati dal defunto e indicazione di liberalità rilevanti ai fini della collazione o dell'imputazione;
- documentazione relativa a spese sostenute da singoli coeredi, anticipazioni, frutti percepiti, rimborsi o rendiconti da regolare nella divisione.

Immobili, fabbricati e terreni

- visure catastali, planimetrie e dati identificativi di tutte le unità immobiliari, pertinenze e terreni;
- documentazione urbanistica ed edilizia: licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni, sanatorie, SCIA, CILA e relativi elaborati;
- certificato di agibilità o documentazione equivalente, se disponibile, ed eventuale relazione tecnica di conformità urbanistica e catastale;
- progetto di frazionamento, tipi mappali, elaborati planimetrici o pratiche catastali, quando la divisione comporta la formazione di nuove unità o lotti;
- certificato di destinazione urbanistica in corso di validità per i terreni, quando necessario;
- attestato di prestazione energetica, quando richiesto o comunque disponibile;
- per immobili in condominio, dati dell'amministratore, regolamento, tabelle millesimali, situazione delle spese e lavori straordinari;
- contratti di locazione, comodato, affitto agrario, concessione o altri rapporti di godimento in corso;
- documentazione relativa a mutui e ipoteche, con indicazione della banca e delle eventuali modalità di frazionamento, restrizione o cancellazione;
- documenti relativi a vincoli culturali, paesaggistici, convenzionali, prelazioni o autorizzazioni amministrative.

Conguagli, pagamenti e garanzie

- calcolo del valore spettante a ciascun dividendo e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- indicazione dell'importo, delle scadenze e delle modalità di pagamento dei conguagli;
- copia di bonifici, assegni o altri documenti relativi a somme già versate;
- coordinate bancarie dei soggetti che devono ricevere i pagamenti;
- documentazione sulla provenienza delle somme e su eventuali finanziamenti destinati al pagamento del conguaglio;
- accordi relativi a dilazioni, interessi, ipoteche, fidejussioni o altre garanzie.

Denaro, crediti, titoli e beni mobili

- certificazioni bancarie relative a conti correnti, depositi, titoli, fondi, polizze e altri rapporti finanziari da dividere;
- documentazione dei crediti, con indicazione del debitore, dell'importo, della scadenza e delle eventuali garanzie;
- per autoveicoli, motoveicoli, imbarcazioni o aeromobili, documenti di proprietà e di circolazione;
- per opere d'arte, gioielli, collezioni o altri beni di valore, inventari, fotografie, documenti di provenienza, perizie e certificati di autenticità;
- eventuali accordi sulla consegna materiale dei beni e sulla ripartizione delle spese di custodia, trasporto o assicurazione.

Quote, partecipazioni, aziende o rami d'azienda

- visura camerale aggiornata, atto costitutivo, statuto vigente ed eventuali patti parasociali;
- documentazione attestante la titolarità e la consistenza delle quote o azioni comprese nella comunione;
- ultimi bilanci approvati, situazione patrimoniale aggiornata ed eventuale perizia di stima;
- documentazione relativa a clausole di prelazione, gradimento, intrasferibilità o altri limiti alla circolazione;
- per aziende o rami d'azienda, inventario dei beni, rapporti, contratti, crediti e debiti, autorizzazioni e licenze;
- eventuali rinunce, autorizzazioni o deliberazioni societarie necessarie per le assegnazioni.

Minori, persone assistite o soggetti incapaci

- documento di identità e codice fiscale del soggetto interessato e del relativo rappresentante;
- certificato di nascita, provvedimento di nomina del tutore, curatore o amministratore di sostegno;
- copia conforme dell'autorizzazione del Giudice Tutelare o del Notaio competente, quando necessaria;
- documentazione relativa a eventuali conflitti di interessi e alla nomina di un curatore speciale;
- perizie, progetti divisionali e altri documenti richiesti dal provvedimento autorizzativo.

Società, enti e altri soggetti

- visura camerale o certificato del registro competente aggiornato;
- atto costitutivo e statuto vigente;
- documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante;
- deliberazione o decisione dell'organo competente e documentazione dei poteri di firma;
- eventuali autorizzazioni amministrative, giudiziarie o statutarie;
- dati e documenti necessari all'identificazione del titolare effettivo.

Divisioni con elementi internazionali

- indicazione della cittadinanza, della residenza abituale e del domicilio fiscale dei conviventi;
- documenti relativi a successioni, comunioni o beni situati all'estero;
- eventuali certificazioni estere sulla capacità, sul regime patrimoniale o sui poteri di rappresentanza;
- traduzione in italiano e, quando necessarie, legalizzazione o apostille dei documenti stranieri;
- codice fiscale italiano delle parti e recapiti dei professionisti esteri eventualmente incaricati.

Documenti e informazioni per la stipula

- originali dei documenti già trasmessi in copia, quando richiesti dallo Studio;
- progetto definitivo delle assegnazioni, dei conguagli e delle eventuali garanzie;
- dati definitivi dei pagamenti da effettuare contestualmente all'atto;
- indicazione delle modalità con cui saranno sostenute imposte, spese e competenze;
- ogni ulteriore documento richiesto dal Notaio dopo l'esame della comunione e del progetto divisionale.

Avvertenza: l'elenco ha carattere generale e può non essere esaustivo. I documenti necessari dipendono dall'origine della comunione, dalla natura dei beni, dalla presenza di conguagli e dalla situazione personale dei conviventi. Dopo l'esame della pratica, lo Studio comunicherà le integrazioni necessarie.